

要望書

令和5年12月4日

千葉県宅地建物等対策議員連盟

会長 浜田穂積様

千葉県宅建政治連盟

会長 岡本修

平素は、千葉県宅地建物等対策議員連盟並びに議員の皆様におかれましては、本会並びに不動産業界の発展にご理解いただき、心より感謝申し上げます。

下記事項を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

1. 不動産取得税の抜本的な見直し（継続）

住宅流通市場活性化の阻害要因となる二重課税を解消するため、宅建業者が建築業者に発注して新築した建売住宅と分譲用地の取得及び販売用の既存住宅とその土地の取得については、不動産取得税の課税対象となる不動産の取得に含めないものとするよう抜本的な見直しを行うこと。若しくは千葉県独自の措置を講じること。

2. 道路位置指定による宅地造成を行う場合の面積基準の緩和等（継続）

道路位置指定による宅地造成を行う場合の面積基準「道路部分を含めて500㎡未満」を「道路部分を除いて500㎡未満」に緩和すること。また、行政による位置指定道路の管理移管の基準を緩和すること。

3. 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備（継続）

「空き家対策特別措置法」により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立するとともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。若しくは千葉県独自の措置を講じること。

4. 都市計画審議会委員の登用について（継続）

現在、千葉県及び15市において19名の会員業者（宅地建物取引士）が都市計画審議会委員に就任している。行政と一体となり地域活性化のため実効性のある施策を推進するためには、地域の実情に精通した宅地建物業者の登用が不可欠であることから、県下全市町村の都市計画審議会委員への会員業者の登用を図ること。

5. 事業者における埋蔵文化財の発掘調査費用の負担軽減

埋蔵文化財の発掘費用負担は、行政側の指導により、文化財保護法第4条第1項を根拠に、「原因者負担が原則」として、事業者側に費用負担の協力要請をされている。しかしながら現行法の中で要請は行政指導に過ぎず、法的義務の明記はない。

また、調査にかかる業者選定や相見積に事業者は一切関与しておらず、不明瞭な調査費用の負担を強いられている実情もある。

発掘調査において事業者が費用を全額負担する運用を見直し、事業者に対する負担軽減をすること。このほか、発掘費用の積算根拠の明確化と調査費用の補助等の負担軽減策を講じること。

6. 農地法の改善

① 低・未利用地の活用を図るため、都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること。若しくは千葉県独自の措置を講じること。

② 農地法の一部改正に伴い下限面積要件が撤廃された。しかし、農作業に常時従事しない場合の権利取得が禁止されており、農作業に従事する日数が年間150日以上必要とされている。これらは、兼業就農の実現や、遊休農地の流通を阻害している。今後より一層、低・未利用地の活用を図るため、農作業常時従事要件の弾力的な運用を行うこと。

7. 自然災害への対策強化

千葉県においては、令和元年房総半島台風や令和5年台風第13号など、甚大な被害を受けた災害が発生している。度重なる豪雨被害や、首都直下地震及び南海トラフ巨大地震など、災害リスクは今後益々高まると予想される。

このため、県民が安心して住み続けることができる「災害に強い千葉県」を実現するためにも、本県の防災・減災の施策の取り組みを今後より一層推進していただきたい。

以上